

Feller Rate califica en "A+fo (N)" al Fideicomiso de Oferta Publica de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU.

Calificación	Dic. 2016 -	Mayo 2017 A+fo (N)
--------------	----------------	-----------------------

<http://twitter.com/fellerratedo> 

Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017. Feller Rate califica en "A+fo (N)" al Fideicomiso de Oferta Publica de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU.

La calificación "A+fo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Participación Inmobiliaria, denominado "Fideicomiso de Oferta Publica de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU" (Fideicomiso G-Patio), responde a la gestión de una sociedad fiduciaria relacionada a un importante grupo financiero de República Dominicana, con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos y una estructura de equipos suficientes, con experiencia para su gestión, control y seguimiento. Ello, unido a una cartera de activos con buena diversificación, alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada.

En contrapartida, la calificación incorpora que los activos son relativamente nuevos, con poca historia operacional y riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación.

El análisis considera como un factor positivo el completo marco legal, que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública.

El Fideicomiso G-Patio estará formado por locales comerciales destinados a alquiler, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "Asf" por Feller Rate. Ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión. Los fideicomitentes son Porto Madin, S.R.L., Grupo Sevren, S.R.L., Grupo Quindy, S.R.L. y Grupo Parson, S.A., sociedades de inversión de empresarios locales, entre los que destaca José Díez Cabral. La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada al diseño, inversión y dirección de activos inmobiliarios, con experiencia en el rubro y relacionada a Porto Madin, principal fideicomitente del fideicomiso.

El fideicomiso contempla una emisión de US\$11.095.000. Los activos que conformarán el fideicomiso son 35 inmuebles, repartidos en 4 centros comerciales. Su principal activo tiene cerca de 4 años de antigüedad, en tanto que los otros 3 tienen una media de 20 años de historia. Todos han mantenido una vacancia reducida. A la fecha de análisis mantenían cerca de 4% de desocupación promedio, concentrada en Patio del Norte. Las unidades restantes poseen contrato de alquiler con vigencias entre 1 y 6 años, con una media de 2,3 años, con inquilinos de buena calidad, donde se destacan tiendas ancla como La Cadena, Banesco Múltiple y Banco Múltiple BHD León.

El uso de los fondos recaudados serán destinados en primer lugar, a cubrir el pago de los créditos con instituciones financieras así como aquellos créditos privados descritos en el acto constitutivo, que se encuentran pendiente de pago por parte de los Fideicomitentes y que pesan sobre los activos inmobiliarios, y en segundo lugar, a la contraprestación de los Fideicomitentes por los activos aportados.

La liquidez esperada de la cartera del fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir dividendos trimestrales a los tenedores a partir de la colocación total de los valores. El fideicomiso podrá contraer deuda a partir del segundo año, siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores y de la SIV, y hasta por el 44% del patrimonio.

La duración del fideicomiso es de 15 años, desde la fecha de emisión del programa de emisiones. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 13, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

www.feller-rate.com.do

El significado detallado de todas las categorías de calificación está disponible en www.feller-rate.com.do

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, por favor, envíe un e-mail a administracion@feller-rate.com.do y escriba en el Asunto: **Remover**

Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.